

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士, 伊藤事務所. Includes details for 羽島 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 29,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)横幕不動産鑑定事務所. Includes address: 羽島（県） -2 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 横幕 輝俊 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (44,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率, (8)倍率種別, (9)34,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1)所在地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社OKB信用保証. Row 1: 羽島（県）, -3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 33,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous year prices and trends).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中園不動産鑑定所. Values include 羽島（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 中園真一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,510,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,400 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中園不動産鑑定所. Values include 羽島（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 中園真一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 羽島（県）, -6, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 17日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 29,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 26日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 羽島（県）, 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 46,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 17日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 42,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 26日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)横幕不動産鑑定事務所. Includes address: 羽島（県） 5-2 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 横幕 輝俊 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率, (8)倍率種別, (9)41,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社OKB信用保証, 羽島（県）, 5-3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 69,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 36,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, 準工 (60,200), (その他) (70,200)

Table with columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, 東 50 m、西 80 m、南 250 m、北 200 m, 低層店舗地, 間口 約 50.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, 特記 特にない, 街路 2.7 m 県道, 交通 新羽島駅 南東 1.3 km, 法令 準工 (70,200), 規程, 車両等往来の比較的多い路線商業地域で、今後も緩やかに建物等集積が進みつつ推移すると予測する。地価は弱含みで推移すると予測する。

Table with columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, 低層店舗地, 角地 +6.0, 取引事例比較法, 比準価格 48,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 24,500 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 同一需給圏の範囲は羽島市および周辺市町の幹線道路沿いの地域で、特に価格率連性が強いのは市内中心部および外縁の幹線道路沿いである。需要者は地縁性を有する法人、個人事業主等を中心に圏外からの法人等も含む。高速道路への接近性に優れ車両の往来が多い地域である。路線商業地域は事業用定期借権を設定する場合が一般的なことから、全般的に取引は少なく、取引規模や立地業種等も多様であることから中心価格帯の把握は困難である。

Table with columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等, ① 代表標準地 標準地番号 羽島 5-4, ② 時点修正 [99.6 / 100], ③ 標準化補正 100 [100], ④ 地域要因の比較 100 [116.4], ⑤ 個別的要因の比較 [106.0 / 100], ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 47,300, ⑦ 内訳 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因 街路 -0.9, 交通 +4.4, 環境 +4.0, 行政 +8.2, その他 0.0

Table with columns: (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等, ① 指定基準地番号 -, ② 時点修正 [/ 100], ③ 標準化補正 100 [/], ④ 地域要因の比較 100 [/], ⑤ 個別的要因の比較 [/ 100], ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) -, ⑦ 内訳 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等, ①-1 対象基準地の検討 継続 前年標準価格 47,300 円/㎡, ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ② 変動率 年間 -0.2%, 半年間 %

③ 価格形成要因の [一般的要因] 人口は近年ほぼ横ばいであるが、高齢化率は上昇傾向にある。土地画整理事業やミニ開発等により建築着工は横ばい傾向である。 [地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。